



### Textliche Festsetzungen

#### § 1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 11 BauNVO)

**Planzeichen 1**  
**Sondergebiet (SO) BioMedizinPark Ruhr**  
 Im Sondergebiet sind für solche Nutzungen zulässig, die der Herstellung, Erforschung oder Anwendung von medizinischen/medizintechnischen Produkten oder biotechnischen/biomedizinischen Produkten dienen bzw. als Groß- und Versuchs- oder als Dienstleistungen der Medizin / Medizintechnik oder der Biochemie / Biotechnologie zuzurechnen sind.  
 Im Rahmen dieser Zweckbestimmung sind zulässig:  
 - Forschungs- und Entwicklungs- und Laboratorien  
 - Einrichtungen für Lehre und Öffentlichkeitsarbeit  
 - nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe  
 - Dienstleistungseinrichtungen  
 - Büro- und Verwaltungseinrichtungen  
 - öffentliche Verwaltungseinrichtungen  
 - Heilberufliche Nutzungen  
 - Lager-, Technik-, Service- und Versorgungseinrichtungen nur im Zusammenhang mit den o.g. Einrichtungen

**Ausnahmsweise zulässig sind:**  
 - Wohnungen für Aufsichts- und Betriebsbeauftragte sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die einem Gewerbebetrieb zugeordnet sind und im Gebäude und Baumaße untergeordnet sind;  
 - Betriebe des Baueinzelhandels  
 - Betriebe der Gastronomie

**Unzulässig sind:**  
 - Einzelhandel  
 - selbstständige Lagergebäude

**Maß der baulichen Nutzung (§ 19 BauNVO)**  
 Die Grundflächeanteil von 0,8 ist gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO als Ausnahme für Stellplätze und deren Zufahrten um bis zu 10 % überschritten werden.

**Baulinien, Baugrenzen (§ 16 BauNVO)**  
 Die festgesetzten Baulinien gelten bis zur festgesetzten Mindestgebäudehöhe, darüber ist eine Baugrenze festgesetzt.

**Abweichende Bauweise (§ 22 BauNVO)**  
 Die festgesetzte abweichende Bauweise in den Sondergebieten entspricht der offenen Bauweise, jedoch sind Einzelhäuser / Hausgruppen über 10 m Länge zulässig.

**Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)**  
 Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe durch untergeordnete Dachaufbauten (Konditioniergeräte, haustechnische Anlagen und Glasaufbauten) bis zu 3,0 m ist auf maximal 25 % der Grundfläche zulässig. Die Überschreitung durch Masten, Antennensysteme oder Antennen bis zu 6,0 m ist ausnahmsweise zulässig.

**Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)**  
 Die der Versorgung der Baugebiete dienenden Anlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind als Ausnahme zulässig.

#### § 2 Bauliche Vorkehrungen gegen Immissionen

Gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB sind auf der Grundlage der DIN 4109 folgende Schutzmaßnahmen zur Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18025 von 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts (tags- oder nachtschwermetrisch) gegenüber anliegender Verkehrsmasse notwendig.  
 Nach außen abgewinkelte Bauelemente von Außenbalkonen sind so auszuführen, dass sie in allen Baugestirten mindestens dem Lärmpegelbereich I entsprechen bzw. die gemäß der Kennzeichnung im Plan und nachfolgender Auflistung angeführten Schallschuttmassive aufweisen.

Kennzeichnung im Plan	Lärmpegelbereich	R <sub>w</sub> res erforderlich für Bauelemente	R <sub>w</sub> res erforderlich für Bauelemente
Alle Bauelemente	II	25 dB(A)	30 dB(A)
xxxxxx LP III	III	30 dB(A)	35 dB(A)
xxxxxx LP IV	IV	35 dB(A)	40 dB(A)

#### § 3 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen i. S. § 46 (1) Nr. 4 BauO NRW als Bestandteil des Baugebietes gem. § 66 (4) BauO NRW

Stützwerke zu den öffentlichen Grünflächen, die zur Errichtung der Baugebiete erforderlich werden, sind als Grabenwände auszuführen.

#### Kennzeichnungen

**Bergbau (§ 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB)**  
 Unter den im Baugebiet angelegten Flächen ist der Bergbau ungenügend. Auch kann bei oberflächennaher Abtau- und/oder Grundwasserentnahme ein Grundwasseranstieg zu erwarten sein. Es muss damit gerechnet werden, dass bei der Errichtung von Ingenieurbauwerken die Bergbau- und Energie in NRW, Goebenstraße 25, 44135 Dortmund befindlichen Grubenfelder anzusehen und sich über die bergbauliche Situation zu informieren. Die Einzelmaßnahmen sind dort schriftlich zu belegen und kann auch von einem bauaufsichtlichen Sachverständigen durchgeführt werden.  
 Auf der Stellungnahme der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 8, Bergbau und Energie in NRW, Goebenstraße 25, 44135 Dortmund, Az. 87.52/1.202.09 vom 14.01.2005 (Anlage zur Begründung) wird verwiesen.

**Bodenschutz und Altlasten, Ausgasungen (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)**  
 Das Gelände des Baugebietes liegt im Bereich einer unterseits Altlastenfläche. Die nach der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung untersuchten Bodenkörper haben die Prüfwerte für den Wirkstoffgehalt Boden Merck bei einer Nutzung für Park- und Freizeitanlagen sowie bei der geplanten gemischten Nutzung im Inneren des Baugebietes nicht den zulässigen Schadstoffgehalt erreicht. Weiterhin sind erhöhte Metallkonzentrationen in der Bodenluft analysiert worden. Die mögliche Boden- und Luftuntergrundversauerungen sind zu untersuchen, müssen im Rahmen der Baugebietplanung folgende Aufgaben beachtet werden:  
 - Zum Schutz vor schädlichen Gasen während der Durchführung von Bauarbeiten sind die Maßnahmen, die in der Überwachungs- und Prüfungsrichtlinie zum Schutz der Tagelohnempfänger gegen Gefahren durch Grubenberge für das Baugebiet BioMedizinPark Ruhr auf dem Gelände in Bochum, Querenburg, Deutsche Montan Technologie GmbH (Fachstelle für Sicherheit/Prüfstelle für Grubenbewertung), Am Technologiepark 1, 45307 Essen vom 24.06.2007 beschrieben sind, anzuwenden.  
 - Für die geplante Bebauung sind die baulichen Maßnahmen (z.B. Gasdrainagen), die in der „Übersichtlichen Stellungnahme zum Schutz der Tagelohnempfänger gegen Gefahren durch Grubenberge für das Baugebiet BioMedizinPark Ruhr auf dem Gelände in Bochum, Querenburg“ (Fachstelle für Sicherheit/Prüfstelle für Grubenbewertung), Am Technologiepark 1, 45307 Essen vom 15.08.2007 beschrieben sind, anzuwenden.  
 - Die Analyseergebnisse sind in einem Abschlussbericht zu dokumentieren. Der Abschlussbericht ist spätestens vor der Fertigstellung des Bauverfahrens bei der unteren Bodenschutzbehörde des Umweltamtes einzureichen.  
 - Hinsichtlich Gasdruck, Fache, Konsistenz, Zusammenbauung sind zu untersuchen, damit ggf. weiterführende Maßnahmen hinsichtlich umwelttechnischer Bauelemente abgeleitet und ausgeführt werden können.  
 - Kontinuierliche Nachkontrollen sind nach dem Kosten-Auslastungs- und Abfallgesetz zu erfolgen.  
 - Beim Einbau von externen angeleiteten Bodensensoren, z.B. für Rahmungen, sind die Vororgane der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung einzuhalten. Dies ist durch entsprechende chemische Analyse zu bewerkstelligen.  
 - Die Grundlage dieser Maßnahmen ist außerdem der Bericht zur Gefährdungsbeurteilung für das Gelände BioMedizinPark Ruhr in Bochum, Querenburg“ der Deutschen Montan Technologie GmbH (DMT Safe Ground Division), Am Technologiepark 1, 45307 Essen vom 15.08.2007.

#### Hinweise

**Empfehlungen des staatlichen Kampfmittelräumdienstes**  
 Eine Auswertung war nicht möglich. Aus diesem Grunde sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Errichtung einzustellen und umgehend der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.  
 Vor dem Beginn von Bauarbeiten sind die zur Überbauung oder zur Ausschachtung vorgesehenen Tiefarbeiten mit Fernsprechtischen Sondieren zu überprüfen. Vor Durchführung ist, erforderlicher großräumiger B.M. (Planierungen) sind Probebohrungen (70 max. 100 mm Durchmesser) zu erstellen, die ggf. mit Kunststoff- oder Nichtmetallsonden zu versehen sind und danach mit fernsprechtischen Sondieren zu überprüfen sind. Sandstein- und Sandsteinfragmente sind sofort zu entfernen, sobald im gewachsenen Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Fall ist umgehend der staatliche Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

**Bodensammler**  
 Bei Bodensammlern können Bodenkörper (Boden- und/oder naturgeschichtliche Bodenkörper, z.B. Moos-, alte Dräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfallungen in der natürlichen Bodenschicht) entstehen. Die Entdeckung von Bodensammlern ist der Gemeinde als Untere Dienstbehörde anzuzeigen. Die Sachverständigen für Archäologie/Archäologie/Archäologie, Außenstelle Olpe (Tel.: 0271/63750, Fax: 0271/63750) unverzüglich anzuzeigen und die Erdungsarbeiten mindestens die Wirkung in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von der unteren Bodenschutzbehörde freigegeben sind. Der Landschaftswissenschaftler/Wissenschaftler ist bezüglich der Bodensammler zu befragen, auszuwerten und im wissenschaftlichen Erforschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§16 Abs. 4 DStMG NRW).

#### Aufhebung bisheriger ortsausschreitender Vorschriften

Innerhalb des Geltungsbereiches dieses Baugebietes sind alle bisherigen ortsausschreitenden Vorschriften, insbesondere die des Baugebietes Nr. 286, Teilgebiet Ruhr-Universität Bochum - Klinikum, für ein Gebiet zwischen der Universitätstraße, der Straße im Lohentale, der Siepeler Straße und der Markstraße, rechtsrheinisch seit dem 09.02.1973, aufgehoben.

Stand der Planunterlagen: 14.12.2004

**Stadt Bochum**

**Bebauungsplan Nr. 286 b**  
**BioMedizinPark Ruhr**

für den Bereich südwestlich der Max-Imhoff-Straße bis, nördlich der Straße "Im Lohentale" bis, östlich der Siepeler Straße und südlich der Osteranderstraße

Erarbeitet durch:  
**ARCHITEKTUR STADTPLANUNG STADTENTWICKLUNG**  
**HÄMELER | ENLERS | GÜNTHER | RING | WEDMANN**  
**KANALSTRASSE 28 | 44947 OSSLEDEL**

auf Grundlage des Entwurfes von  
 Schneider-Schumacher Architekten, Frankfurt

Maßstab 1 : 1.000

Der Bebauungsplan besteht aus diesen Grundrissen. Blatt

Bochum, den 13. Juni 2005

Die Oberbürgermeisterin  
 Im Auftrage

Für die Erarbeitung des Planentwurfes:  
 Bochum, den 13. Juni 2005

Die Oberbürgermeisterin  
 Im Auftrage

Verm.- und Katasteramt  
 Im Auftrage

**Zeichenerklärung**  
 Festsetzungen gem. § 2 Abs. 5 und § 9 BauGB und der Planzeichenverordnung

**Art der baulichen Nutzung (§ 2 Abs. 5, § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. §§ 1 bis 11 BauNVO)**

WR	Reine Wohngebiete (§ 9 BauNVO)
WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 9 BauNVO)
WB	Besonderes Wohngebiet (§ 9 BauNVO)
MI	Mischgebiet (§ 9 BauNVO)
MK	Kempfergebiet (§ 9 BauNVO)
GE	Gemeinschaftsgebiet (§ 9 BauNVO)
GI	Industriegebiet (§ 9 BauNVO)
SO	Sondergebiet (§ 11 BauNVO)

**Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. § 19 BauNVO)**

0,8	GRZ = Grenzflächenmaß
0,8	GRZ = Grenzflächenmaß
1 a	Bauweise = Bauweise

**Höhe baulicher Anlagen (§ 18 (1) BauNVO)**  
 OK in m ü. NN als Mindest- u. Höchstmaß

**Bauweisen, Baulinien, Baugrenzen (§ 2 Abs. 5, § 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. §§ 22, 23 BauNVO)**

offene Bauweise  
 geschlossene Bauweise  
 geschlossene Bauweise mit Einzelfahrer zulässig  
 nur Doppelhäuser zulässig  
 nur Hausgruppen zulässig  
 nur Freize- und Doppelhäuser zulässig  
 Baulinie  
 Baugrenze

**Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 und (8) BauGB)**

Stellenverkehrsflächen öffentlich  
 Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsmittel, z.B. Zweckbestimmung  
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
 Öffentliche Parkfläche  
 Fußgängerbereich  
 Verkehrslenkender Bereich

**Flächen für die Ver- und Entsorgung (§ 9 (1) Nr. 12 und (4) BauGB)**

Flächen für die Ver- und Entsorgung, für die Verwertung oder Beseitigung von Abfällen und/oder sonstigen Abfällen sowie Abgasanlagen  
 Elektrizität  
 Gas  
 Wasser  
 Abwasser  
 Abfall  
 Abfallanlagen

**Flächen für den Gemeinbedarf sowie für Sport- u. Spielanlagen (§ 9 (1) Nr. 5 und (8) BauGB)**

Flächen für den Gemeinbedarf  
 öffentliche Veranlagen  
 Schulen  
 Kirchen u. kirchlichen Zwecken dienende Einrichtungen  
 Sozialen Zwecken dienende Gebäude u. Einrichtungen  
 Kulturellen Zwecken dienende Gebäude u. Einrichtungen  
 Sportlichen Zwecken dienende Gebäude u. Einrichtungen

**Hauptversorgungs- u. Hauptabwasserleitungen PlanVZ 90**

überirdisch  
 unterirdisch

**Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 und (8) BauGB)**

Parkanlage  
 Sportplatz  
 Friedhof  
 Spielplatz  
 Grünfläche  
 Kleingärten

**Flächen für die Ver- und Entsorgung (§ 9 (1) Nr. 12 und (4) BauGB)**

Flächen für die Ver- und Entsorgung, für die Verwertung oder Beseitigung von Abfällen und/oder sonstigen Abfällen sowie Abgasanlagen  
 Elektrizität  
 Gas  
 Wasser  
 Abwasser  
 Abfall  
 Abfallanlagen

**Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 (1) Nr. 16 und (8) BauGB)**

Wasserflächen  
 Hochwasserschuttbänke  
 Schutzgebiet für Grund- und Oberflächenwasser

**Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen (§ 9 (1) Nr. 17 und (8) BauGB)**

Flächen für Aufschüttungen  
 Flächen für Abgrabungen

**Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 (1) Nr. 18 und (8) BauGB)**

Flächen für die Landwirtschaft  
 Wald

**sonstige Festsetzungen**

Flächen für die Errichtung von Anlagen zur Gewinnung von Bodenschätzen  
 Flächen für die Errichtung von Anlagen zur Gewinnung von Bodenschätzen  
 Flächen für die Errichtung von Anlagen zur Gewinnung von Bodenschätzen  
 Flächen für die Errichtung von Anlagen zur Gewinnung von Bodenschätzen

**Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 (1) Nr. 16 und (8) BauGB)**

Wasserflächen  
 Hochwasserschuttbänke  
 Schutzgebiet für Grund- und Oberflächenwasser

**Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen u. Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 (1) Nr. 20 und (8) BauGB)**

Aufschüttung  
 Abgrabung  
 Stützmauer

**Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen für Bepflanzung und Erhaltung von Bäumen u. Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25a, 25b und (8) BauGB)**

Umgrenzung von Flächen die von der Bepflanzung freizuhalten sind (§ 9 (1) Nr. 10 und (8) BauGB)  
 Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)  
 Linienabstand

**sonstige Festsetzungen**

Umgrenzung von Flächen die von der Bepflanzung freizuhalten sind (§ 9 (1) Nr. 10 und (8) BauGB)  
 Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)  
 Linienabstand

**Umgrenzung von Flächen die von der Bepflanzung freizuhalten sind (§ 9 (1) Nr. 10 und (8) BauGB)**

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)  
 Linienabstand

**Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen für Bepflanzung und Erhaltung von Bäumen u. Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25a, 25b und (8) BauGB)**

Umgrenzung von Flächen für die Aufpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
 Anfangsanlage von Erbsäulen  
 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen u. für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern u. sonstigen Bepflanzungen sowie von Gitterwerken  
 Bindung für die Erhaltung von Erbsäulen  
 Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor Plagas und zur Erhaltung von Böden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

**Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen u. Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 (1) Nr. 20 und (8) BauGB)**

Aufschüttung  
 Abgrabung  
 Stützmauer

**Umgrenzung von Flächen die von der Bepflanzung freizuhalten sind (§ 9 (1) Nr. 10 und (8) BauGB)**

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)  
 Linienabstand

**Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen für Bepflanzung und Erhaltung von Bäumen u. Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25a, 25b und (8) BauGB)**

Umgrenzung von Flächen für die Aufpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
 Anfangsanlage von Erbsäulen  
 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen u. für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern u. sonstigen Bepflanzungen sowie von Gitterwerken  
 Bindung für die Erhaltung von Erbsäulen  
 Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor Plagas und zur Erhaltung von Böden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

**Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen u. Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 (1) Nr. 20 und (8) BauGB)**

Aufschüttung  
 Abgrabung  
 Stützmauer

**Umgrenzung von Flächen die von der Bepflanzung freizuhalten sind (§ 9 (1) Nr. 10 und (8) BauGB)**

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)  
 Linienabstand

**Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Baugrenzen oder Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 16 und § 19 BauNVO)**

Grenze des öffentlichen Grünflächenbereichs (§ 9 (1) BauNVO)  
 Sondereingetragene Flächen (§ 14 Nr. 2 und § 142 BauNVO)  
 solche Festsetzungen durch Text

**Kennzeichnungen**

Bergbau (§ 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB)  
 Bodenschutz und Altlasten, Ausgasungen (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)  
 Hinweis

**Nachrichtliche Übernahme**

Umgrenzung von Flächen für die Aufpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
 Anfangsanlage von Erbsäulen  
 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen u. für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern u. sonstigen Bepflanzungen sowie von Gitterwerken  
 Bindung für die Erhaltung von Erbsäulen  
 Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor Plagas und zur Erhaltung von Böden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

**sonstige Festsetzungen**

Umgrenzung von Flächen die von der Bepflanzung freizuhalten sind (§ 9 (1) Nr. 10 und (8) BauGB)  
 Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)  
 Linienabstand

**Bestandsangaben**

Wohn- und gewerbliche Gebäude  
 Wohn- und gewerbliche Gebäude  
 öffentliche Gebäude  
 öffentliche Freizeitanlagen

**Nutzungsschablonen**

Grundflächenzahl  
 Obererbaufähige Flächen als Mindest- u. Höchstmaß i. NN  
 Lärmpegelbereich gemäß vertikaler Festsetzung  
 Festsetzung der Höhe Baugruben in der Höhe gemäß § 19 BauNVO

Bemerkung  
 Die im Bebauungsplan für die Darstellung des Bestandes verwendeten Symbole entsprechen, soweit nicht anders angegeben, den Zeichensystemen für Katasterkarten und Vermessungsanlagen in Nordrhein-Westfalen vom 20.12.78

